

C. Vivienda compartida y temporal. Usufructo. Derecho de superficie

Josep M.^a Espinet Asensio

Abogado

jmespinet@espinetadvocats.cat

Resumen: *La grave situación que atraviesa la vivienda en España, que se agudiza especialmente en las capas de la población más desfavorecidas y en los jóvenes en particular, que no vislumbran en su horizonte vital la posibilidad de independizarse de sus progenitores o familiares más cercanos con los que conviven en una misma vivienda, al no disponer de los suficientes recursos económicos ni de la capacidad de endeudamiento que les permita acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, a lo que se añade la insopportable evolución al alza del precio de la vivienda, sobre todo en las grandes ciudades, requiere de nuestros legisladores la adopción con urgencia de propuestas, medidas e instrumentos legislativos que alivien en buena parte este acuciante problema. Se hace necesario introducir, promover y fomentar nuevos modelos de tenencia de vivienda que superen la secular dicotomía propiedad/arrendamiento, tan fuertemente anclada en nuestro país. Se ha de evolucionar hacia nuevos modelos de vivienda, algunos de ellos fuertemente arraigados en países de nuestro entorno como la propiedad compartida y la propiedad temporal, sin desdenar otros modelos de tenencia de vivienda cuya configuración descansa en figuras legales ya incorporadas en el ordenamiento legal de nuestro país,*



como son la comunidad ordinaria indivisa, los derechos reales de usufructo y de habitación y el derecho real de superficie. El análisis legal de estas figuras y de las ventajas y desventajas que representan, constituyen el objeto de este trabajo.

Palabras clave: *Modelos de vivienda; tenencias intermedias, propiedad temporal, propiedad compartida, comunidad ordinaria, uso y disfrute.*

Abstract: *The serious housing situation in Spain, which is particularly acute in the most disadvantaged sectors of the population and in young people in particular, who do not foresee on their life horizon the possibility of becoming independent from their parents or closest relatives with whom they live in the same dwelling, not having sufficient economic resources or the debt capacity to enable them to have access to decent housing adequate to their needs, in addition to the unbearable upward trend in housing prices, especially in large cities, requires our legislators to urgently adopt proposals, measures and legislative instruments to alleviate this pressing problem to a large extent. It is necessary to introduce, promote and encourage new housing tenure models that overcome the secular dichotomy of ownership/rental, so strongly anchored in our country. It is necessary to evolve towards new housing models, some of which are deeply rooted in our neighboring countries, such as shared ownership and leasehold, without disregarding other housing tenure models whose configuration is based on legal figures already incorporated in the legal system of our country, such as the ordinary undivided community, the real rights of usufruct and habitation and the real right of surface. The legal analysis of these figures and the advantages and disadvantages they represent constitute the object of this work.*

Keywords: *Housing models; intermediate tenures, leasehold, shared ownership, ordinary community, use and enjoyment.*

Sumario: 1. Vivienda compartida y temporal. 1.1 Tenencia compartida en régimen de comunidad ordinaria indivisa. 1.1.1 Régimen legal. 1.1.2 Ventajas e inconvenientes. 1.2 La denominada «propiedad compartida» (la *shared ownership*). 1.2.1 Régimen legal en el derecho civil catalán. 1.2.2 Ventajas e inconvenientes. 1.3 La denominada «propiedad temporal» (la *leasehold*). 1.3.1 Régimen legal en el derecho catalán. 1.3.2 Ventajas e inconvenientes. 2. El derecho de usufructo. 2.1. Derechos y obligaciones del usufructuario. 2.2 El derecho real de habitación. 2.3. Ventajas e inconvenientes. 3. El derecho de superficie. 3.1 Régimen legal. 3.2 Ventajas e inconvenientes. Bibliografía.



1. VIVIENDA COMPARTIDA Y TEMPORAL

Conviene decirlo bien claro, que la política de vivienda en España durante los últimos 20 años ha sido un auténtico dislate; errática sería el calificativo más acertado⁽¹⁾.

La tarea que tiene ante sí el legislador para arreglar todo este desaguisado no resulta obviamente sencilla, todo y erigirse el derecho a una vivienda digna como uno de los objetivos programáticos de nuestra Carta Magna que los poderes públicos deben promover y desarrollar. Desde hace años se encuentra instalada la percepción social, y también legal, de que los temas relacionados con la vivienda constituyen un «problema» de la sociedad de muy difícil solución, una crisis o preocupación de enorme y trascendente alcance social; un problema que, como ha apuntado recientemente Vendrell Ferrer (2), viene de lejos y se mantiene como una constante histórica, con variables temporales que llegan hasta el día de hoy, primer tercio del siglo XXI.

En relación con este «problema», se añaden voces que pronostican que buena parte de su mitigación pasaría por superar viejos moldes y ataduras, introduciendo en las capas sociales más vulnerables modelos de tenencia de vivienda que superen la secular dicotomía propiedad/arrendamiento que parece irremediablemente anclada en nuestro país.

Cobran así protagonismo otros modelos de tenencia de vivienda; modelos alternativos cuyo encaje en el ordenamiento jurídico encuentran cierto acomodo en una amplia zona intermedia a caballo entre la propiedad y el arrendamiento. Son modelos que se han dado en llamar «tenencias intermedias», algunos de los cuales están basados en modelos fuertemente arraigados en países de tradición jurídica anglosajona, como la *shared ownership* o «propiedad compartida», y la *leasehold* o «propiedad temporal»; y otros, en figuras y categorías seculares de nuestro ordenamiento jurídico patrio como el de la comunidad ordinaria indivisa, el usufructo (o su variante menor, el derecho de habitación), y el derecho real de superficie.

Son las referidas otras formas de tenencia de vivienda que conviven entre el derecho de propiedad plena y el arrendamiento urbano sometido a legislación especial. El desarrollo de estas figuras intermedias puede

(1) GARCÍA TERUEL, R. M., y NASARRE AZNAR, S., *RCDI*, p. 183, señalan al respecto que «[...] tras haber potenciado un mercado hipotecario cada vez menos garantista (1992-2007) y tras una primera etapa poscrisis en la que no se tomó medida alguna para solventar la problemática del acceso y la pérdida de la vivienda (2007-2010), los legisladores estatal y autonómico, influenciados por movimientos sociales y una parte de la judicatura, ha venido aprobando una serie de medidas que no solo no han ayudado a mitigarla, sino que, en ocasiones, la han empeorado».

(2) VENDRELL FERRER, E., *RJC*, núm. 1-2024, p. 90.



resultar útil para paliar en cierta medida la lacra de la escasez de vivienda que se encuentra anclada en nuestro país, el «problema» de la vivienda, lo que ya de por sí las hace tributarias de un tratamiento y análisis separado en esta obra.

1.1 Tenencia compartida en régimen de comunidad ordinaria indivisa

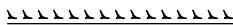
Cuando el objeto es una vivienda, ésta puede pertenecer a una sola persona o a varias a la vez y de forma conjunta, en cuyo caso diremos que son cotitulares de la misma. Por otra parte, la cotitularidad puede recaer sobre cualquier clase de derechos que, como es el caso de nuestro análisis, tengan por objeto la vivienda, sean de crédito (como ocurre con el derecho de arrendamiento en el que los cotitulares son los coarrendatarios) o de naturaleza real (por ejemplo, son cotitulares del derecho de propiedad los copropietarios, del usufructo los cousufructuarios, o de un derecho de superficie los cosuperficiarios).

El artículo 392, 1.^º CC resume de alguna manera la idea que acabamos de señalar: «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas»; si bien, como acertadamente señala la mejor doctrina en relación con la dicción del precepto, en vez de la propiedad de un derecho a la que alude éste, más correcto sería decir la titularidad de un derecho, pues no se es propietario de los derechos, sino titular de los mismos, aunque se llame propietario al titular del derecho de propiedad.⁽³⁾

Cuando el derecho de propiedad recae sobre un bien y este derecho pertenece no a una sola persona, sino a varias conjuntamente, estamos hablando de condominio o copropiedad, siendo sus titulares los condueños o copropietarios. La propiedad de las cosas en general puede pertenecer a los condueños de manera diversa. No obstante, y a fin de acotar este trabajo, nos centraremos en aquella en la que cada cotitular del derecho de propiedad, condeño o copropietario dispone de una parte del bien en cuestión, una parte no concreta físicamente, sino abstracta, llamada cuota indivisa. En esta copropiedad, cada copropietario o comunero puede operar separadamente de los otros con su derecho o cuota indivisa, aunque debe hacerlo en cambio en común en una serie de cuestiones. En palabras de Diez-Picazo (4), existe una concurrencia de varios derechos sobre todo el bien, pero no se trata de que un único derecho esté dividido en partes

(3) ALBALADEJO GARCÍA, M., 1983, p. 379.

(4) DÍEZ-PICAZO, L., 1995, p. 910.



materiales o ideales, sino que cada uno de los comuneros tiene un derecho pleno en cuanto a su extensión y cualitativamente igual al derecho de propiedad exclusivo, si bien con la particularidad de que cada uno de estos derechos está limitado en cuanto a su ejercicio por la existencia de los derechos de los demás. La cuota significaría, de esta manera, la proporción o medida de la concurrencia de los derechos. En esta modalidad de comunidad y salvo pacto o previsión en contrario, cada comunero puede solicitar en cualquier momento y sin necesidad de justificación la disolución de la comunidad existente. Estamos hablando de la «comunidad por cuotas», también «comunidad romana» o «comunidad ordinaria indivisa».

Este tipo de copropiedad se rige, en primer lugar, por lo establecido por los interesados (los propios copropietarios cuando la constitución de la copropiedad tiene origen convencional, o el testador cuando tiene su origen en disposiciones testamentarias), sin otro límite o límites que los que resultan de la autonomía privada (art. 1255 CC); en su defecto, por las disposiciones especiales aplicables a la copropiedad en cuestión y, por último, a falta de regulación en negocio jurídico y/o disposiciones especiales aplicables, por las prescripciones del Título III del Libro II del CC.

Dicho lo anterior, cuando el objeto sobre el que recae la copropiedad es una vivienda tal y como la misma es percibida por el imaginario colectivo, parece que la modalidad de copropiedad más adecuada para mantener una tenencia compartida de la misma es la de la comunidad ordinaria indivisa.

Veamos seguidamente el régimen legal que dispensa el Código Civil español a esta modalidad de copropiedad.

1.1.1 *Régimen legal*

El régimen legal aplicable se encuentra contenido en los artículos 392 y concordantes del CC⁽⁵⁾ y en la jurisprudencia que los interpreta. Detengámonos, no obstante, en los aspectos más destacados del régimen de la comunidad ordinaria indivisa.

En relación con la cuota de participación, también participación indivisa, el artículo 393, 2.^º CC nos indica que en toda comunidad ordinaria indivisa, salvo prueba en contrario, se presume que las cuotas de los copropietarios son iguales. No obstante, y en caso de que quede acreditado que un copropietario tiene una cuota determinada, un 30% por ejemplo,

(5) Cuentan también con un régimen legal completo y propio en esta materia, el Código Civil de Cataluña (CCCat) en los artículos 552-1 a 552-12 de su libro Quinto, y, acaso no tan completo como el catalán, la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo en las Leyes 372 a 375.



la presunción paritaria se extiende a la cuota restante, el 70%, presumiéndose respecto de ésta, salvo prueba en contrario, que el resto de los comuneros participan en iguales partes. La determinación de la cuota no es preciso que conste por escrito o en determinada forma, de modo que puede constar o no documentalmente, en términos porcentuales o en partes indivisas, sin necesidad de que se exprese necesariamente en unidades, decenas, centésimas o milésimas, o en cualquier otra razón aritmética, salvo que la ley disponga al respecto alguna forma concreta o determinada para referirse a ellas, como ocurre para el caso de su inscripción el Registro de la Propiedad⁽⁶⁾.

Las cuotas de participación –cuya función, entre otras, es servir de módulo en la atribución entre los comuneros de los beneficios y cargas de la comunidad (art. 393.1 CC)–, no sufren en cambio alteración o modificación por los gastos que acaso uno de los copropietarios haga de más que lo que le corresponda en la cosa común, sea por conservación y mantenimiento, sea por mejoras que introduzca. En tales casos, ostentará el crédito que sea contra el resto de los comuneros, si bien las cuotas de participación se mantendrán inalterables, salvo que la unanimidad de comuneros alcanzase un acuerdo diferente.

En cuanto a las facultades de los comuneros, hay que distinguir según se trate de facultades o poderes en orden a la totalidad del bien en común y los relativos a sus respectivas cuotas.

A) En lo que concierne a las facultades de uso del bien común, el artículo 394 CC⁽⁷⁾ indica que «[c]ada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los partícipes utilizarlas según su derecho».

Este precepto se ha interpretado en el sentido de que la ley permite que cada copropietario use o utilice el bien común por entero mientras no lo usen actualmente los demás. Pero también admite, en tanto que la ley no impide que los particulares puedan regular por pacto el régimen de la comunidad ordinaria indivisa, que se convenga entre ellos que el uso total del bien lo ostente cada copropietario por un determinado periodo de tiempo y que, durante este periodo, no pueda utilizarlo otro comunero, aunque tampoco lo use el facultado para hacerlo. Si, no existiendo ninguna clase de acuerdo entre ellos, todos los comuneros tienen interés en

(6) Véase el artículo 54.1 RH cuando señala que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente.

(7) En cuanto a doctrina jurisprudencial del artículo 394 CC, ver por todas la STS 93/2016, de 19 de febrero de 2016 (ECLI: ES: TS:2016:533).



usar el bien y pretenden hacerlo simultáneamente, el artículo 393 CC dispone que ese uso deberá ser proporcional a la cuota de cada uno y, si aun así, por razón de la naturaleza o características del bien, no es posible el uso simultáneo, se habrá de estar entonces a lo que convengan los copropietarios por mayoría de cuotas (no de personas), siempre que los acuerdos adoptados al respecto no sean gravemente perjudiciales para el copropietario o copropietarios minoritarios impugnantes, en cuyo caso, para resolver sobre ello, deberán acudir ante la autoridad judicial en el proceso judicial correspondiente a fin de que se declare la nulidad del acuerdo mayoritario y, en su caso, las medidas cautelares procedentes que se hubieran interesado (art. 398 CC).

En cualquier caso, conviene que los copropietarios tengan presente que cualquiera de ellos puede pedir, en cualquier momento, la disolución de la comunidad ordinaria sea cual sea la cuota de participación que cada uno de ellos ostente y siempre y cuando esta facultad no estuviera excluida en los términos que la ley lo determina. Harán bien los comuneros, no solo los mayoritarios en la adopción de un acuerdo determinado sobre el uso de la cosa común, sino todos ellos ante la adopción de futuros acuerdos de cualquier tipo, en ser mesurados y contenidos a la hora de plantearse imponer acuerdos contando con la simple mayoría de cuotas, pues tal acuerdo no solo queda sin efecto por uno posterior en contra, o al concluir el plazo por el que se acordó y, en general, por las causas de extinción de los contratos, sino también al producirse la división de la cosa común a instancias de cualquier condeño, sin necesidad de expresar el motivo de ello. Por tanto, podríamos afirmar que los acuerdos adoptados por los copropietarios en el seno de una comunidad ordinaria indivisa son efímeros, claudicantes por la mera voluntad divisoria de cualquiera de los comuneros.

B) En lo que al disfrute de la cosa común se refiere, al igual que en el uso, también es proporcional a las respectivas cuotas y susceptible de ser modulado mediante pactos o acuerdos entre los copropietarios. Salvo otra disposición legal para determinado supuesto, o que la naturaleza de la cosa común lo implique, o que haya mediado un acuerdo distinto entre los copropietarios, se puede afirmar que los frutos que desprenda la cosa común pasan a ser también copropiedad de los comuneros en proporción a sus cuotas, sin que corresponda a cada uno parte concreta de los mismos, por lo que no son enajenables (ni en todo ni en parte) si no es con el consentimiento unánime de los copropietarios. No obstante, quien de ellos tenga el derecho a usar y disfrutar por sí solo y de forma exclusiva la cosa común, la vivienda por ejemplo, durante un determinado periodo de tiempo, si la arrienda durante ese tiempo, las rentas le corresponden a él solo y no a la comunidad, porque lo que en realidad ha ocurrido en este



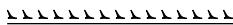
caso es que el objeto del contrato de arrendamiento no era en realidad la vivienda, sino la cuota o participación indivisa misma, siendo los sujetos del arrendamiento el arrendatario por una parte y el copropietario (y no la comunidad) como parte arrendadora.

C) Respecto a las cargas y gastos del bien común, rige en este punto el principio de su reparto entre los comuneros en proporción con las cuotas (art. 393 CC), esto es, cada copropietario se hará cargo del importe de las cargas y/o de los gastos que genera el bien en común en la proporción determinada por su cuota de participación. Esta regla, aplicada a la tenencia de una vivienda en comunidad ordinaria indivisa se traduce en que, salvo pacto diferente, los gastos de suministros y servicios de la vivienda (luz, agua, gas, fibra óptica, AC, etc.), las cuotas de la comunidad de propietarios, tanto ordinarias como extraordinarias, el IBI del Ayuntamiento y cualesquiera otros tributos análogos que acaso puedan recaer sobre la vivienda en común, serán sufragados por todos los copropietarios en proporción a la cuota respectiva, ni más ni menos. No obstante, cuando el uso del bien, en nuestro caso la vivienda, se hace por uno solo de los copropietarios, no por pacto, sino por el derecho que todos tienen a usarla por entero mientras no se objete por cualquiera de los otros comuneros, no sin buena parte de razón se puede sostener que las cargas y los gastos correspondientes a ese periodo sean a cargo del comunero único que la usa y no a cargo de todos, y ello con base en la equidad y en que de lo contrario se daría un enriquecimiento injusto⁽⁸⁾.

D) En lo que concierne a actos de administración y disposición sobre la cosa común, el régimen de la mayoría de las cuotas (mayoría económica) es el que impera para la adopción de los acuerdos de administración, con los límites fundamentales del artículo 394 y el más específico previsto en el artículo 398, 3.^º CC, al que nos hemos referido antes al tratar sobre el uso del bien común. Mientras que para la validez de los acuerdos de disposición (enajenación, gravamen y renuncia de la cosa común) se requiere la unanimidad de los copropietarios, no bastando con la simple mayoría.⁽⁹⁾

(8) Así lo sostuvo la STS 307/2015, 11 de junio de 2015 (ECLI: ES: TS:2015:3187), entre otras.

(9) En la regulación del CCCat, el artículo 552-7 también contempla la unanimidad para los actos de disposición de la cosa común. Mas, al referirse a los de administración, todo y seguir el régimen del CC al requerir la mayoría simple de cuotas, distingue de entre los actos de administración los de «administración extraordinaria» (como podría ser, por ejemplo, mejoras que aumenten la productividad o aprovechamiento de la cosa común), para cuya validez respecto de éstos últimos se requiere una mayoría cualificada de las tres cuartas partes de las cuotas. La SAP de Barcelona (Sec. 13.^a) de 1 de junio de 2016 (ECLI: ES: APB:2016:6247) señaló al respecto que «en Cataluña, es acto de administración extraordinaria el otorgamiento de un arrendamiento por más de quince años, siendo para este acto de administración extraordinaria para el que debe entenderse que los comuneros requieren la mayoría de tres cuartas partes de las cuotas, exigida por el artículo 552-7.3 del CCCat. Por el contrario, no es acto de administración extraordinaria, por no estar legal ni doctrinalmente previsto como



E) En lo que respecta a poderes de los comuneros en relación con su cuota, destacar al respecto lo que establece el artículo 399 CC en el sentido de que cada condeño tiene la propiedad de su «parte» (indivisa), así como la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo, además, enajenarla, cederla o hipotecarla, e incluso renunciarla según dispone el artículo 395, siempre y cuando el renunciante de la cuota carezca de obligaciones de que librarse o eximirse⁽¹⁰⁾. También disponen del derecho de retracto de comuneros en los términos del artículo 1522 CC, consistente en un derecho de adquisición preferente que opera cuando se enajena una cuota indivisa a un no copropietario, lo cual constituye un aliciente para los copropietarios en el ámbito de la vivienda, que pone de relieve la versatilidad del poder jurídico representado en la cuota del comunero, que le permite aspirar con el tiempo a hacerse con la totalidad de la vivienda. El ejercicio de este derecho de retracto se encuentra sometido al plazo de caducidad de 9 días, contados desde la inscripción en el Registro correspondiente, o desde que el comunero retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta y de sus condiciones esenciales (art. 1524 CC). Se trata de un plazo ciertamente breve e insuficiente para el adecuado ejercicio del derecho de retracto, motivo por el cual ha sido objeto de ampliación en la regulación de los derechos forales con competencia en esta materia⁽¹¹⁾.

F) Una última cuestión a considerar, no menor, alude a la facultad de división de la comunidad ordinaria indivisa. Nos referimos al derecho que tiene cada copropietario de un bien común a instar la división o disolución de la comunidad, es decir, a separar su parte del resto de deberes comunes; es el principio de libre divisibilidad que rige en esta materia. Como se ha señalado, los copropietarios, por medio de su cuota, son titulares de una porción ideal o abstracta de la totalidad del bien, pero sin que sus partes estén física o materialmente separadas. El principio de la libre divisibilidad nos indica que ningún copropietario está obligado a permanecer en la indivisión indefinidamente. En cualquier momento y sin necesidad de justificación, cualquier comunero, sea cual sea la participación que

tal, el otorgamiento de un contrato de arrendamiento de hasta quince años, así como la extinción de un contrato de arrendamiento por expiración del plazo fijado contractualmente [...] y lo mismo puede decirse en cuanto al ejercicio de la acción de desahucio, [...] para la que, según el artículo 552-7.2 CCCat, basta el acuerdo de la mayoría de los titulares».

(10) DIEZ-PICAZO, L., 1995, p. 925.

(11) Tal cual ocurre en el CCCat, en cuyo artículo 552-4 dispone que el tanteo puede ejercerse en el plazo de un mes contado desde el momento en que se hace la notificación, y si no existe notificación o si la transmisión se efectúa por un precio o en circunstancias diferentes a las que constan en la misma, el tanteo comporta el retracto, que puede ejercerse en el plazo de tres meses contados desde el momento en que los demás cotitulares tienen conocimiento de la enajenación y sus circunstancias o desde la fecha en que se inscribe la transmisión en el registro correspondiente.



ostente, puede solicitar que se disuelva, divida o extinga la comunidad de bienes existente (art. 400 CC), siendo la forma más habitual de llevarla a cabo cuando el bien, como ocurre con una vivienda, es jurídica o materialmente indivisible, proceder a su venta, que puede llegar a imponerse forzosamente mediante subasta pública (art. 404 CC), y repartir el valor o precio obtenido entre los copropietarios en proporción a su participación en la comunidad.⁽¹²⁾ En algunos supuestos, pueden contemplarse entre los condeños pactos de indivisibilidad que impiden la división por un periodo determinado de tiempo. Pero tales pactos no pueden ser permanentes, de manera que la indivisibilidad no puede mantenerse por más de 10 años, susceptible, eso sí, de ser prorrogada por nueva convención por otros 10 años (art. 400, 2.º CC).

1.1.2 *Ventajas e inconvenientes*

La vivienda compartida en la modalidad de comunidad ordinaria indivisa presenta en nuestra opinión más inconvenientes que ventajas, todo y que de entre éstas podemos destacar el favorable tratamiento económico que representa la adquisición de vivienda en comunidad indivisa, en el que el derecho de uso solidario que corresponde a cada uno de los condeños sobre la totalidad constituye un aliciente añadido de esta tenencia, así como en lo que se refiere al reparto de los gastos comunes conforme a la cuota de participación de los copropietarios. Otro aspecto favorable es que la inversión no se devalúa con el paso del tiempo, como sí ocurre con la tenencia en usufructo, en propiedad superficiaria, en donde el factor tiempo actúa de manera inversamente proporcional.

En cuanto a los inconvenientes, éstos no son pocos comparados con los beneficios. No podemos silenciar la enorme inestabilidad, riesgos y adversidades de todo tipo que, en los órdenes principalmente convivencial, relacional y de intimidad representa compartir una vivienda entre varias personas, aunque ello comporte un alivio económico a la hora de afrontar los gastos. Cierto es que, si no hay más remedio, se aguanta todo antes que nada. Pero ello no obsta que *a priori* no puedan calificarse negativamente los factores referidos, que influyen negativamente en la convivencia entre

(12) El artículo 552-11.5 CCCat dispone, en cambio, para la división de las cosas indivisibles de un procedimiento ingenioso y menos traumático que el de estar abocado a la venta en pública subasta, estableciendo al respecto que cuando el objeto es indivisible «[...] se adjudica al cotitular o la cotitular que tenga interés en el mismo. Si existen más de uno, al que tenga la participación mayor. En caso de interés y participación iguales, decide la suerte. El adjudicatario o adjudicataria debe pagar a los demás el valor pericial de su participación, que en ningún caso tiene la consideración de precio ni de exceso de adjudicación. Si ningún cotitular tiene interés, se vende y se reparte el precio».



los moradores de la vivienda. La estabilidad convivencial debe ir acompañada de un pacto de indivisibilidad entre los copropietarios, cuya eficacia no puede a *priori* extenderse más allá de los diez años de indivisibilidad. Una estabilidad de diez años, con el resto de inconvenientes de orden convivencial, relacional y de intimidad entre los copropietarios, que no resultan difíciles de imaginar, no parece que pueda competir en aliciente con la duración que puede alcanzarse con el coarrendamiento de una vivienda cuyo arrendador sea una persona jurídica y cuando la vivienda se encuentra ubicada en una zona declarada de mercado residencial tensionado, en cuyo caso, según los artículos 9 y 10 de la LAU tras la Ley 12/2023, de 24 de marzo, por el derecho a la vivienda, la duración del arrendamiento puede alcanzar una estabilidad de hasta 11 años.

1.2 La denominada «propiedad compartida» (*la shared ownership*).

Se conoce por la *shared ownership* o «propiedad compartida» en los ámbitos urbanos del Reino Unido, un esquema de tenencia de vivienda en el que una persona o familia adquiere por compra una fracción porcentual de una propiedad y paga un alquiler por el porcentaje restante, consiguiendo de este modo que la tenencia de la totalidad de la vivienda sea más accesible, especialmente para aquellos que no pueden pagar el precio total de la misma. La operación se desarrolla habitualmente bajo los siguientes parámetros: el comprador adquiere un porcentaje de la propiedad, generalmente entre el 25 % y el 75 %, dependiendo de lo que pueda permitirse; en segundo lugar, toma en arrendamiento el resto del porcentaje de propiedad que no tiene, pagando por ello un alquiler al propietario originario o promotor de este tipo de tenencia. En el transcurso del tiempo, el comprador tiene la opción de ir adquiriendo más participaciones de la propiedad, en un proceso conocido como «staircasing» (escalonamiento), que le permite aumentar gradualmente la cantidad de la propiedad que posee a medida que reduce el alquiler de la propiedad que no posee, hasta eventualmente acabar adquiriendo la totalidad de la vivienda, momento a partir del cual deja de abonar alquiler. Si el comprador, lejos de adquirir la totalidad, decide desprenderse por venta de la participación en la propiedad que tiene, normalmente debe hacerlo a través del mismo esquema de propiedad compartida, lo que puede implicar ciertas restricciones en términos de a qué destinatarios se le puede vender y que requisitos personales y económicos han de reunir.

Este esquema, no se encuentra regulado por ningún texto ni norma de derecho común de nuestro país. Sí, en cambio, lo encontramos recogido



en el ordenamiento civil catalán, concretamente en el Código Civil de Cataluña (CCCat) tras la aprobación de la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña⁽¹³⁾.

1.2.1 *Régimen legal en el derecho civil catalán*

En el ordenamiento catalán, la propiedad compartida ha quedado articulada como una nueva forma de disfrute del derecho de propiedad basada en la constitución de una comunidad especial de bienes en el seno de la cual coexisten, al mismo tiempo, dos comuneros, que la ley denomina «propietario material» y «propietario formal». La particularidad de este régimen reside en que las facultades de uso y el goce de la cosa, normalmente una vivienda, se asignan en exclusiva a favor del comunero denominado propietario material, mientras que el propietario formal carece de estas facultades, quedando alteradas las tradicionales reglas del uso y del goce de la cosa común de la comunidad ordinaria indivisa⁽¹⁴⁾.

Según el Preámbulo de la Ley 19/2015, esta figura permitirá favorecer la adquisición de la propiedad. A partir de la adquisición de una cuota inicial en propiedad compartida, el propietario material adquiere progresivamente las restantes cuotas del propietario formal mediante el ejercicio gradual del derecho que es inherente a la institución. La situación jurídica real que se deriva de esta forma de propiedad supone que el propietario material monopolice casi todas las facultades dominicales a cambio del pago de una contraprestación dineraria al propietario formal, mientras no adquiera la totalidad de las cuotas, por el uso exclusivo y excluyente del objeto. Por ello, el propietario material debe satisfacer todos los gastos y, salvo que se haya pactado otra cosa, asume el pago de los impuestos y tributos vinculados a la propiedad del bien.

Si bien la cuota mínima inicial se deja a la voluntad de las partes, la adquisición de las restantes cuotas mediante el ejercicio del derecho de adquisición gradual debe representar, en defecto de pacto, un mínimo del 10%. De hecho, con relación a las viviendas y teniendo en cuenta la experiencia comparada, el Preámbulo de la Ley 19/2015 apunta que la proporción ideal sería: un 5% de dominio adquirido con capital propio del propietario material; un 20% de dominio que el propietario material adquiriría con financiación hipotecaria, manteniéndose el 75% restante en

(13) La Ley catalana 19/2015, de 29 de julio, superó el filtro de constitucionalidad mediante la STC núm. 95/2017, de 6 de julio de 2017 (ECLI: ES: TC:2017:95).

(14) IZQUIERDO GRAU, G., *InDret* 1/2019.



manos del propietario formal, que percibiría por este porcentaje del propietario material una renta o canon periódico.

Por tanto, es consustancial a esta figura el derecho del propietario material a adquirir gradualmente más cuota de dominio sobre el inmueble, según un probable esquema preestablecido con ese propietario formal, cuya figura se aproxima a la de un promotor inmobiliario-vendedor-financiador. A medida que el propietario material adquiera más, irá también reduciendo progresivamente la cantidad que satisface como contraprestación dineraria, porque entonces será titular de una cuota mayor de dominio sobre el inmueble. Por otra parte, nada impide que la contraprestación dineraria se impute al precio de adquisición de las sucesivas cuotas sobre el inmueble, como que ambas partes acuerden que el propietario material, en vez de ir adquiriendo cuota, pueda liberarse gradualmente de la suya, que deba ser adquirida necesariamente por el otro titular, lo que haría posible que el primero obtuviese liquidez.

En cuanto al concepto de propiedad compartida, el artículo 556-1 CCCat no contiene una definición de esta forma dominical, sino que se limita a señalar que por medio de esta propiedad especial, se confiere a uno de los dos titulares, llamado propietario material, una cuota del dominio, la posesión, el uso y el disfrute exclusivo del bien y el derecho a adquirir, de modo gradual, la cuota restante del otro titular, llamado propietario formal, destacándose ya desde el principio de la regulación que la propiedad compartida supone la exclusión de la acción de división, sin posibilidad de pacto en contrario. Como bien apunta IZQUIERDO GRAU (15), se trata ésta de una norma imperativa porque, de lo contrario, se frustraría la finalidad de la propiedad compartida, que no es otra que facilitar la adquisición gradual y progresiva del pleno dominio por el comunero titular de la menor cuota de dominio en función de su capacidad económica.

En lo que concierne al objeto de la propiedad compartida, parece que principalmente está llamado a recaer sobre bienes de naturaleza inmobiliaria para destinárlas a vivienda, aunque la norma no excluye que puedan serlo también otra clase de bienes, como los muebles, siempre y cuando tengan el carácter de duraderos, no fungibles y susceptibles de constar en un registro público (art. 556-2 CCCat).

La propiedad compartida se constituye por negocio jurídico entre vivos, a título oneroso o gratuito, o por causa de muerte. El título de constitución debe contener las siguientes circunstancias: a) la cuota inicialmente adquirida; b) el derecho de adquisición gradual y los requisitos y condiciones de su ejercicio. En defecto de pacto, las cuotas sucesivamente adquiridas no pueden ser inferiores al 10 % del total de la propiedad; y c) la

(15) IZQUIERDO GRAU, G., 2019, *RCDI*, núm. 772, p. 727.



contraprestación dineraria, si existe, para el ejercicio en exclusiva de las facultades dominicales atribuidas sobre el bien, su actualización y los criterios para su determinación a medida que se ejerza el derecho de adquisición gradual.

En cuanto a requisitos de forma, Simón Moreno (16) señala que la constitución de la propiedad compartida no está sujeta *a priori* a ninguna formalidad concreta y que su inscripción en el Registro de la Propiedad no es constitutiva, por lo que el régimen se podría constituir de forma verbal, por escrito en documento privado o en escritura pública, salvo que el negocio jurídico de constitución requiera hacerlo con una forma específica, cual acontece, por ejemplo, con la donación de un bien inmueble, que requiere de la escritura pública como forma de validez *ad solemnitatem*, en cuyo caso la constitución del régimen de propiedad compartida también debería formalizarse en escritura pública.

Respecto al plazo de duración de la propiedad compartida, la norma contempla un plazo mínimo de 30 años, salvo que las partes fijen otro diferente que, en ningún caso, puede superar los 99 años.

De entre las facultades del propietario material, el artículo 556-6 CCCat destaca la de poseer y usar el bien y gozar de él de forma plena y exclusiva; la de enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su cuota, así como disponer de ella por causa de muerte; la de adquirir más cuota de modo gradual y en los términos establecidos por el título de constitución; la de poder ejercer todos los actos de riguroso dominio, si bien para dividir el bien precisa del consentimiento del propietario formal, y si el bien objeto de propiedad compartida es un inmueble en régimen de propiedad horizontal, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivados de este régimen corresponden en exclusiva al propietario material. Los gastos ordinarios son a cargo del propietario material, mientras que los extraordinarios y de ejecución de obras de instalaciones, deben repartirse entre ambos propietarios de acuerdo con su respectiva cuota de propiedad.

Respecto a las obligaciones del propietario material, el artículo 556-7 CCCat relaciona la de pagar el precio de adquisición de las cuotas; la de satisfacer la contraprestación dineraria establecida a favor del propietario formal a cambio de su cuota de dominio, cuyo importe, en defecto de pacto, disminuye proporcionalmente con la adquisición de más cuota; y, finalmente, la de satisfacer los gastos e impuestos vinculados a la propiedad del bien.

El propietario formal tiene en cambio como facultades (art. 556-8 CCCat): la de poder enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen

(16) SIMÓN MORENO, H., 2017, pp. 270-272.



su cuota, y disponer de ella por causa de muerte, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto a favor del propietario material. También puede exigir al propietario material, salvo que se pacte otra cosa, que se haga cargo de las obras de reparación o reconstrucción si el bien se deteriora un 20% o más o se compromete su subsistencia. Tiene derecho a acceder al inmueble para comprobar su estado; y si se le niega el acceso o si, después de haber accedido a él, se comprueba que la subsistencia del bien está afectada, puede solicitar judicialmente cualquier medida cautelar.

Tanto al propietario material como al formal se les reconoce a su favor los derechos de tanteo y retracto en los términos y plazos establecidos en el artículo 552-4 CCCat, cuando se produce la enajenación a título oneroso de la cuota de cualquiera de los propietarios, salvo que en el título de constitución se hubiera pactado otra cosa.

Por último, en lo que se refiere a la extinción de la propiedad compartida, el artículo 556-11 CCCat relaciona las siguientes causas: a) La reunión en una sola titularidad de todas las cuotas de propiedad; b) la destrucción o pérdida del bien; c) el vencimiento del plazo de duración de la propiedad compartida; d) la falta de ejercicio de cualesquiera de los derechos de adquisición gradual acordados, salvo pacto en contrario; e) la conversión en un régimen de comunidad ordinaria o especial; f) el acuerdo de ambos titulares; y g) la renuncia de cualquiera de los titulares, que comporta el acrecimiento a favor del otro. Y añade la norma que una vez extinguida por las causas a que se refieren las letras c y d, el bien afectado pasa a la situación de comunidad ordinaria indivisa.

1.2.2 *Ventajas e inconvenientes*

La principal ventaja que podemos destacar de este modo de tenencia es que permite a personas con ingresos modestos acceder a la propiedad de una vivienda, haciendo su adquisición más asequible ya que no se requiere una aportación tan grande como la que supone la compra de una vivienda completa. Del Pozo Carrascosa, Vaquer Aloy y Bosch Capdevila⁽¹⁷⁾ apuntan, entre las ventajas de esta figura, que el comprador, una vez ha adquirido la cuota de propiedad correspondiente, tiene el uso exclusivo del bien, a cambio de una renta de cuantía inferior a la que pagaría si tuviese que arrendarlo, en tanto que solamente paga renta por la cuota que retiene el vendedor. La propiedad material disfruta, además, de una estabilidad temporal mucho más larga que la que supone la tenencia en arrendamiento.

(17) DEL POZO CARRASCOSA, P.; VAQUER ALOY, A., y BOSCH CAPDEVILA, E., 2023, p. 352.



Entre las desventajas se sitúa claramente a nuestro entender que el comprador es responsable de todos los costes de mantenimiento y reparación de la vivienda cuando aún no ha adquirido la totalidad de la misma y actúa como arrendatario de una cuota no adquirida de la propiedad formal, con lo que sale perdiendo si compara su situación con la tenencia en arrendamiento, en cuyo artículo 21 LAU se establece que tales gastos corresponden al arrendador (cuya figura equivalente sería, en este caso, el propietario formal). También supone una desventaja los importantes gastos y dispendios⁽¹⁸⁾ que el propietario material ha de asumir desde el principio y durante el periodo de escalonamiento en la adquisición de propiedad material, si se comparan con la adquisición y mantenimiento de una tenencia en arrendamiento e incluso en propiedad plena.

1.3 La denominada «propiedad temporal» (*la leasehold*).

1.3.1 *Régimen legal en el derecho catalán*

En términos generales podemos decir –reproducido prácticamente en su literalidad lo que al respecto indica el Preámbulo de la Ley 19/2015– : que, en la denominada propiedad temporal, el «propietario temporal» goza, durante el plazo fijado en el título de constitución, de un poder jurídico idéntico al del propietario «ordinario» de un bien, que le legitima para actuar como propietario único y exclusivo⁽¹⁹⁾. En contraposición se encuentra el «titular sucesivo», que lo es de un derecho de reversión, esto es, de un derecho a la recuperación de la propiedad cuando llegue el día final de la tenencia temporal. Este derecho de reversión, cuya naturaleza jurídica participaría de los *ius in re aliena*⁽²⁰⁾, está dotado de un contenido jurídico y económico del que el titular sucesivo puede disponer *inter vivos* y *mortis causa*, pero no permite ninguna clase de injerencia en el ejercicio de las facultades del propietario temporal. Una vez transcurrido

(18) Sobre este particular, véanse los interesantes comentarios de RIVAS NIETO, E., 2017, pp. 453-491.

(19) La propiedad temporal en derecho catalán no es ningún derecho real limitado sobre propiedad ajena, similar al usufructo, sino que es propiedad (derecho pleno en algo propio), aunque especial al estar limitada en el tiempo –no más de 99 años–, si bien con unos perfiles propios distinguibles de figuras seculares parecidas, como la propiedad superficiaria o la del dominio útil en el censo enfiteútico. Véase al respecto NASARRE AZNAR, S., 2017, p. 82.

(20) Según MOLINA ROIG, E., 2017, pp. 168-169, el derecho de reversión tiene naturaleza real (como el derecho del fideicomisario a plazo en el derecho catalán), al existir una relación inmediata con la cosa, característica de los derechos reales. Se podría considerar un derecho real de adquisición que se diferencia del derecho real de opción *ex artículo 568-1 ss. CCCat*, en que el efecto adquisitivo es automático y *ope legis* y se produce por el transcurso del tiempo pactado.



C. VIVIENDA COMPARTIDA Y TEMPORAL. USUFRUCTO. DERECHO DE SUPERFICIE

el plazo fijado, el bien deviene propiedad plena del titular sucesivo –el originario o el o los que lo hubieran adquirido de este–, libre de cualquier carga o contrato que excedan del plazo establecido.

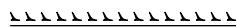
El plazo, que debe ser cierto y determinado y debe establecerse necesariamente, es el elemento de tipificación de esta propiedad. El plazo mínimo lo fija la ley en 10 años, para que el derecho tenga contenido patrimonial y marque una relación con cierta duración e importancia, así como para evitar confusiones con la duración de los arrendamientos urbanos. En cuanto al máximo, siguiendo la tradición jurídica catalana en materia de censos enfitéuticos y con el derecho de superficie, ha quedado establecido por ley en 99 años (art. 547-4.3 CCCat), un plazo suficientemente amplio para satisfacer las necesidades de los adquirentes y dar flexibilidad al mercado.

Al igual que en la propiedad compartida, la ley dispone que pueden ser objeto de propiedad temporal tanto los bienes inmuebles como los muebles duraderos no fungibles que puedan constar en un registro público (art. 547-2). Y también, al igual que en la propiedad compartida, la temporal puede adquirirse por negocio jurídico entre vivos, a título oneroso o gratuito, o por causa de muerte, debiéndose hacer constar en cualquier caso en el título constitutivo el plazo de duración de la propiedad temporal.

En el título de adquisición de la propiedad temporal pueden establecerse múltiples y diversas previsiones. El artículo 547-5 CCCat recoge algunos pactos que, aun no siendo constitutivos de elementos esenciales de esta figura, tienen determinadas particularidades y/o utilidades que aconsejan su mención expresa y que no constituyen un *numerus clausus*⁽²¹⁾. Se refieren, entre otros, a la posibilidad de acordar el pago a plazos del precio de adquisición; o a la facultad del propietario temporal de prorrogar su derecho por un plazo que, sumado al inicial, no exceda del máximo legal, o a la modulación del derecho de adquisición preferente del propietario temporal para el caso de transmisión onerosa del derecho del titular sucesivo, o al derecho del propietario temporal a que el titular sucesivo le pague los gastos por obras o reparaciones necesarias y exigibles, atendiendo, principalmente, al tiempo que queda de la duración de la propiedad temporal y al importe de dichos gastos.

En lo que concierne a las facultades del propietario temporal durante la vigencia de su derecho, el artículo 547-6 CCCat resalta que tiene todas las facultades del derecho de propiedad, sin otras limitaciones que las derivadas de su duración y de la existencia del titular sucesivo. Así, tiene plena libertad para enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro

(21) NASARRE AZNAR, S., 2017, p. 152.



gravamen su derecho, con el límite del plazo fijado y sin necesidad de la intervención del titular sucesivo. Informa igualmente este precepto de que la propiedad temporal también puede transmitirse por causa de muerte, y de que, si el objeto de la propiedad temporal es un inmueble en régimen de propiedad horizontal, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivados de este régimen corresponden en exclusiva al propietario temporal, no al titular sucesivo.

Entre las facultades del titular sucesivo destaca el artículo 547-7 CC-Cat que puede enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su derecho, así como disponer de él por causa de muerte, advirtiendo al respecto que los actos y contratos realizados por el propietario temporal que no los hubiera consentido y excedieran de la duración de la propiedad temporal, no le perjudican.

En cuanto a aspectos formales, la inscripción de la propiedad temporal tanto en el Registro de la Propiedad, si el bien sobre el que recae es inmueble, como en el Registro de Bienes Muebles, si el bien mueble en cuestión es identificable y tiene el carácter de duradero y no fungible⁽²²⁾, se considera, al igual que la propiedad compartida, que no tiene el carácter de constitutiva⁽²³⁾.

Finalmente, y en cuanto a la extinción del régimen, el artículo 547-9 CCCat dispone, además de por las causas generales de extinción de la propiedad, las dos causas siguientes: a) el vencimiento del plazo; y b) el deterioro del bien en un 50 % o más de su valor por culpa o dolo del propietario temporal, si este, una vez requerido por el titular sucesivo, no se ha hecho cargo de las obras de reparación o reconstrucción. La propia norma se encarga de recordar que los derechos reales que gravan la propiedad temporal, en caso de renuncia al derecho y de abandono de la posesión del bien o de cualquier otra causa de extinción voluntaria de la propiedad temporal, subsisten hasta que venza el plazo o se produzca el hecho o causa que comporte su extinción, siendo el efecto principal de ésta, que el titular sucesivo adquiere el dominio del bien, toma posesión de él por sí mismo y puede ejercer las acciones de protección de la propiedad y de la posesión que le correspondan.

(22) En caso de inscripción en el Registro de la Propiedad, se requerirá la forma de la escritura pública; mientras que para la inscripción en el Registro de Bienes Muebles solo será necesario la formalización de un contrato-modelo oficial aprobado por la DGRN o autorizado por entidades y agrupaciones profesionales, de financiación, venta a plazos y arrendamiento financiero (art. 10 de la Orden de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles).

(23) Así lo sostiene SIMÓN MORENO, H., 2017, pp. 182-183, con cita a pie de p. y en el mismo sentido DEL POZO CARRASCOSA, P.; VAQUER ALOY, A., y BOSCH CAPDEVILA, E., *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, y PUIG i FERRIOL, L., y ROCA i TRIAS, E., *Institucions del Dret civil de Catalunya. Volum IV. Drets reals*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, p. 380.



1.3.2 *Ventajas e inconvenientes*

Si nos centramos en la posición del comprador de la propiedad temporal –que, se supone, es la parte a la que la Ley 19/2015 quiere favorecer facilitando su acceso a la vivienda–, la ventaja más importante que se advina reside en que la adquisición del derecho resulta económicamente más asequible que la adquisición de la plena propiedad y disfrutando de la misma utilidad (posesión material y jurídica) que la que comporta ésta.

De nuevo Del Pozo Carrascosa, Vaquer Aloy y Bosch Capdevila⁽²⁴⁾ describen como ejemplo de utilidad práctica y aspecto ventajoso de esta figura el de «ciertos matrimonios con hijos que necesitan una vivienda relativamente grande mientras éstos viven en el domicilio familiar, pero que cuando los hijos se emancipen tendrían suficiente con un espacio más reducido; a este matrimonio le podría interesar adquirir no la propiedad plena de la vivienda, muy costosa, sino la propiedad temporal durante el plazo que se prevea que la necesitarán, por ejemplo veinticinco o treinta años, lo que supondrá un ahorro en el precio de adquisición».

Otra ventaja a considerar es la de la estabilidad en la tenencia de la vivienda, un mínimo de 10 años, sobre todo si la comparamos con los 5 años mínimos que previene la LAU para el arrendamiento de vivienda.

En cuanto a desventajas, destacamos el importante impacto económico que comporta la adquisición de la propiedad temporal en los órdenes fiscal, notarial y registral, sobre todo si lo comparamos con el que resultaría con la adquisición de una tenencia en régimen de arrendamiento por un mismo plazo que el previsto para la propiedad temporal.

2. EL DERECHO DE USUFRUCTO

El concepto legal de esta figura lo proporciona el artículo 467 CC, según el cual, por medio del derecho de usufructo se tiene derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia⁽²⁵⁾, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa. Los derechos y las obligaciones de la persona que ostenta este poder, esto es, el usufructuario, serán los que determine el título de constitución del

(24) DEL POZO CARRASCOSA, P.; VAQUER ALOY, A., y BOSCH CAPDEVILA, E., 2023, pp. 163-164.

(25) Conceptos éstos harto imprecisos que vienen a significar que no se pueden alterar los caracteres esenciales del bien. La idea es que el usufructuario, al finalizar por cualquier causa su derecho y salvo previsión diferente, debe restituir al propietario el mismo bien, con las características esenciales que éste tenía al constituirse el usufructo, en la medida de lo posible.



usufructo, y en su defecto, o por insuficiencia de éste, se estará al resto de disposiciones del CC.

El usufructo se constituye, según dispone el artículo 468 CC, por ley, por voluntad de los particulares manifestada en actos *inter vivos* o *mortis causa* (por transmisión o reserva), o por vía judicial. También puede adquirirse por usucapión. Igualmente, puede llegar a constituirse de manera forzosa por la Administración pública⁽²⁶⁾. Puede constituirse en todo o parte de los bienes de una persona, sobre uno o más bienes determinados⁽²⁷⁾ o sobre la totalidad o una parte de sus utilidades. También sobre un derecho siempre que éste tenga carácter personalísimo o intransmisible. El usufructo puede constituirse a favor de una o varias personas, de manera simultánea o sucesiva. El constituido a favor de una persona física tiene carácter vitalicio, a no ser que el título constitutivo establezca otra cosa. El constituido a favor de diversas personas vivas al tiempo de su constitución no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere; el constituido a favor de una persona jurídica tiene la duración que se establezca en el título constitutivo, sin que pueda exceder de treinta años, y si no se hubiera fijado plazo, se presume por treinta años.

En lo que concierne a aspectos formales, la constitución de un derecho de usufructo no está sujeta a ninguna regla formal *ad solemnitatem*, pudiéndose constituir verbalmente, en documento privado o mediante documento público, si bien, para la validez de la donación de un derecho de usufructo sobre un bien inmueble será necesario en tal caso el otorgamiento en escritura pública al exigirlo la ley por el objeto y la naturaleza del acto que lo constituye (art. 633 CC).

Antes de analizar los derechos y obligaciones de la persona usufructuaria, nos detendremos en unas breves consideraciones de orden tributario, que no resultan baladí a la hora de valorar la conveniencia o no de

(26) DEL POZO CARRASCOSA, P.; VAQUER ALOY, A., y BOSCH CAPDEVILA, E., 2023, p. 392, refieren como supuesto de constitución forzosa por parte de la Administración el contemplado en el artículo 4.3 del Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, en el cual se establece que «la Administración puede acordar la expropiación temporal, por un plazo mínimo de cuatro años y máximo de diez años, del usufructo de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, que estén desocupadas por causa de falta de las condiciones y de los requisitos de habitabilidad, y que estén situados en municipios considerados áreas de demanda residencia fuerte y acreditada [...].» Sorprendentemente, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, no contiene ninguna referencia a la posibilidad de constituir forzosamente por la Administración competente el usufructo de una vivienda.

(27) El hecho de que el CC no establezca ninguna clase de restricción y que el artículo 467 CC haga referencia a la obligación de conservar la forma y sustancia del bien ajeno, permite sostener que serán objeto idóneo de usufructo aquellos que sean fructíferos o que puedan ser utilizados directamente por su titular sin que se consuman y alteren con ello su forma y substancia, como los bienes inmuebles y, en particular, la vivienda. Pero ello no excluye que el usufructo pueda recaer en otra clase de bienes.

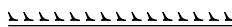


constituir este derecho. Las implicaciones fiscales dependerán según se trate de una constitución por título oneroso (quien adquiere el derecho lo hace a cambio de pagar un precio por él), en cuyo caso la constitución estaría sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) en la modalidad de transmisiones onerosas, o bien se constituye por título gratuito (sin contraprestación económica, como en el caso de una donación o herencia), en cuyo caso la constitución estaría sujeta al Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD), con lo que ya aventuramos como principal desventaja de esta figura la importante repercusión fiscal de su constitución.

2.1 Derechos y obligaciones del usufructuario

En líneas generales, los derechos del usufructuario se pueden clasificar en cuatro categorías:

- 1) El derecho de disfrute de la cosa o bien (*el ius fruendi*): El usufructuario tiene derecho a percibir todos los frutos (naturales, industriales y civiles) de los bienes usufructuados. Si hubiere arrendado el inmueble dado en usufructo y éste finalizara antes de terminar el arrendamiento, solo tendrán derecho a percibir él o sus herederos y sucesores la parte proporcional de la renta que debiere pagar el arrendatario.
- 2) El derecho a mejorar el bien usufructuado: El usufructuario puede hacer en el objeto de usufructo cuantas mejoras útiles o de recreo tuviere por conveniente, siempre que con ello no altere la forma ni la sustancia del bien –*salva rerum substantia*–. Es importante destacar respecto a las mejoras que realice, que no por ello tendrá derecho a percibir algún tipo de indemnización al finalizar el usufructo. Si fuere posible retirar la mejora sin detrimento del bien usufructuado (por ejemplo, el desmantelamiento del aire acondicionado que instaló en la vivienda), podrá hacerlo en cualquier momento y mantenerla de su propiedad. Lo único que podrá hacer el usufructuario en relación con las mejoras que no pueda retirar es la de poder compensar su valor con los desperfectos del bien usufructuado, salvo que en el título constitutivo se indicara otra cosa.
- 3) El derecho a ser respetado en su derecho de usufructo: El propietario podrá hacer las obras y mejoras de que sea susceptible el inmueble usufructuado, siempre que por tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo, ni se perjudique el derecho del usufructuario.
- 4) La facultad de disposición sobre el usufructo: El usufructuario puede usar y aprovechar por sí mismo el bien usufructuado, arrendarlo a otro, e incluso enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título



gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo⁽²⁸⁾, salvo cuando el contrato se refiera al arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola.

En cuanto a obligaciones del usufructuario en general, las podemos sintetizar en anteriores, simultáneas y posteriores a la constitución del derecho de usufructo:

A) Se refieren a las «anteriores al disfrute» los artículos 491 a 496 CC, entre las que destacamos la de formar inventario de los bienes que se van a usufructuar, haciendo tasar los muebles y describiendo el estado de los inmuebles, salvo que se estuviere dispensado de hacerlo; y la de prestar fianza suficiente para cubrir los daños en el bien usufructuado al finalizar el usufructo, también salvo que hubiera sido dispensado de ello.

B) Obligaciones simultáneas al disfrute, entre las cuales resaltamos:

– Las referidas a la guarda y conservación del bien: i) Cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia⁽²⁹⁾; ii) en caso de que el usufructuario enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya; y iii) poner en conocimiento del propietario cualquier acto de un tercero, de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad, y responder, si no lo hiciere, de los daños y perjuicios, como si hubieran sido ocasionados por su culpa.

– Las referidas a reparaciones de la cosa: la de llevar a cabo las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo, considerándose como ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y resulten indispensables para su conservación. Si no las hiciere después de requerido por el propietario, podrá éste hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario⁽³⁰⁾.

(28) El artículo 13.2 LAU reitera esta regla del CC, al indicar que: «Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley».

(29) La interpretación más moderna del concepto de un buen padre de familia exige equipararlo con el de una persona razonable que actúa conforme a las reglas de una buena administración.

(30) Las reparaciones extraordinarias son, en cambio, de cuenta del propietario, debiendo no obstante el usufructuario darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas. En tal caso, el propietario tendrá derecho a exigir al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo. Las obras extraordinarias que no hiciera el propietario pese a ser indispensables para la subsistencia del bien, podrá hacerlas el usufructuario con derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el aumento de valor que tuviese el bien por efecto de las obras.



C. VIVIENDA COMPARTIDA Y TEMPORAL. USUFRUCTO. DERECHO DE SUPERFICIE

– Las referidas a contribuciones y cargas⁽³¹⁾: Los artículos 504 y 505 CC establecen que el pago de las cargas y contribuciones anuales y el de las que se consideran gravámenes de los frutos son de cuenta del usufructuario todo el tiempo que dure el usufructo; mientras que las contribuciones que durante el usufructo se impongan directamente sobre el capital, serán de cargo del propietario⁽³²⁾. Son asimismo a cargo del usufructuario los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo.

C) Obligaciones al finalizar el usufructo: Según dispone el artículo 522 CC, el usufructuario debe entregar al propietario el bien usufructuado, salvo el derecho de retención que compete a éste o a sus herederos por los desembolsos de que deban ser reintegrados.

2.2 El derecho real de habitación

Señala con agudeza Fernandez Campos (33) sobre la utilidad de este derecho que «ante la incesante ola de intervencionismo legislativo en la regulación del contrato de arrendamiento de viviendas, podrían algunos ciudadanos (dentro de su legítimo derecho a regular sus relaciones sociales y económicas en el marco de la legalidad vigente acudiendo a las instituciones que mejor se acomoden a sus necesidades e intereses), articular el uso ajeno temporal de alguna vivienda de su propiedad a través de la constitución onerosa de un derecho de habitación por el tiempo que ambas partes estimen conveniente y a cambio del canon que ambos consideren apropiado, rigiéndose dicha cesión por lo dispuesto en el título constitutivo y, en su defecto, por las disposiciones contenidas en los artículos 523 a 529 CC».

El derecho real de habitación, cuyo régimen legal se encuentra contenido en los artículos 523 a 529 CC⁽³⁴⁾, se equipara al derecho de usufructo

(31) Los términos contribuciones y cargas no son sinónimos. La contribución alude a una obligación específica de naturaleza tributaria (por ejemplo, un impuesto), mientras que se ha de considerar carga a toda prestación que deba realizarse por razón de la cosa y suponga la existencia de una obligación *propter rem* (por ejemplo, las pensiones de los censos a que está sometida la finca dada en usufructo).

(32) El IBI es un tributo que grava el capital (valor catastral), por lo que según el artículo 504 CC su pago debería corresponder al nudo propietario. No obstante, el artículo 61.2 del TRLRHL establece que la obligación de abonarlo corresponde al usufructuario como sujeto pasivo que es en caso de usufructo.

(33) FERNANDEZ CAMPOS, J. A., 2023, p. 15.

(34) Algunas legislaciones civiles autonómicas españolas tienen también configurado este derecho, como el CCCat en los artículos 562-1 ss., o la Ley de Derecho Civil de las Islas Baleares, cuyo texto refundido fue aprobado por Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, en su artículo 54 al regular la modalidad denominada *estatge*.



al serle aplicables las disposiciones establecidas para este derecho en el CC. El artículo 524 CC dispone que la habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia. Se trata de un verdadero derecho real de uso de carácter personal que recae sobre un inmueble ajeno y que está limitado en cuanto a su extensión a las necesidades de su titular y de los miembros de su familia, pero presenta dos particularidades esenciales que le confieren una virtualidad jurídica propia: la temporalidad del uso y su régimen jurídico, las cuales atienden, en primer lugar, a lo que al respecto se hubiera dispuesto en el título constitutivo, teniendo, por tanto, un carácter dispositivo.

La extensión del derecho de habitación más allá de la escueta regulación del CC y de la regulación supletoria del usufructo vendrá determinada, en principio, por lo dispuesto en su título constitutivo (art. 523 CC). Únicamente resultarán de aplicación las disposiciones contenidas en los artículos 524 y siguientes del CC en defecto de título constitutivo o ante la ausencia en el mismo de previsión al respecto. En el título constitutivo pueden establecerse, por tanto, cuantos pactos, cláusulas, estipulaciones y condiciones se estimen convenientes, siempre y cuando no se altere con ello la esencia del derecho real de habitación, de suerte que por esta vía podrían modificarse los elementos accidentales, pero nunca los esenciales, es decir, los que constituyen su naturaleza e índole propios. Como señala Fernández Campos (35), «el propio legislador del Código Civil español permite que las partes puedan lícitamente configurar de modo diferente un derecho real limitado que concede ocupar en una casa ajena las piezas o dependencias necesarias para el alojamiento del titular del derecho y de su familia, y que ese derecho sigue siendo un derecho de habitación aunque el título de su constitución lo haya creado con una duración determinada, no vitalicio, o sometido a una condición resolutoria (por ejemplo, necesidad del propietario), o permita a su titular, el habitacionista, arrendar o ceder su derecho a otro u otros, o haya previsto la satisfacción de una contraprestación inicial por la constitución del derecho o de un canon periódico durante la duración del mismo».

El derecho de habitación es, en resumen, un derecho real inmobiliario⁽³⁶⁾, que permite a su titular y a las personas de su familia vivir, usar y residir en una vivienda, bien sea en su totalidad o en alguna de las dependencias o anexos de la misma, siendo, además, un derecho en el que las partes pueden acordar válidamente, al igual que con el derecho de

(35) FERNANDEZ CAMPOS, J. A., 2023, p. 14.

(36) E aquí la principal diferencia con el derecho de uso *ex* artículo 524 CC, el cual puede recaer tanto sobre un bien mueble como un inmueble, mientras que el de habitación únicamente sobre estos últimos.



usufructo y al amparo de la autonomía de la voluntad, condiciones tales como quién se hace cargo del Impuesto de Bienes Inmuebles y/o de los gastos de comunidad de la vivienda, o qué obras de conservación y mantenimiento serán de cargo del habitacionista y cuáles del propietario de la vivienda. Cuando su constitución es onerosa (a cambio de una contraprestación, de un solo pago o de forma periódica durante su duración, susceptible de actualización según el IPC, por ejemplo), tiene la ventaja con respecto al derecho de usufructo de su menor repercusión o impacto fiscal a la hora de constituirlo⁽³⁷⁾.

2.3 Ventajas e inconvenientes

En la relación de este derecho con la vivienda, al entender de este autor tanto el usufructo como el derecho de habitación presentan importantes ventajas para el usufructuario o el habitacionista, en lo que concierne a la estabilidad y ductilidad temporal que de ordinario ofrecen en la tenencia posesoria de la vivienda. El derecho de habitación se puede configurar por pacto no solo sobre una estancia o habitación de una vivienda, sino sobre toda ella, y en cuanto a la duración del derecho, el mismo régimen que el establecido para el usufructo, pudiendo llegar a ser vitalicio. Para el propietario del inmueble, estos derechos suponen una alternativa la incesante ola de intervencionismo legislativo que se cierne en la regulación de los arrendamientos de vivienda y que comportan importantes restricciones a la libertad de contratación y al mismo derecho de propiedad.

La principal desventaja ya la hemos apuntado más arriba: el importante impacto fiscal, básicamente en ITP y en función de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre la vivienda, que el adquirente de cualquiera de estos derechos va a tener que soportar para hacerse con ellos, sobre todo si se compara con la adquisición de un derecho de arrendamiento durante el mismo periodo de tiempo, fiscalmente mucho menos onerosa (en la actualidad, exenta). Otra desventaja a destacar es el poco

(37) El tipo impositivo del ITP varía según la Comunidad Autónoma en la que esté situado el inmueble, y puede alcanzar, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, entre un 6% y un 10% (actualmente en Cataluña), siendo la cuota tributaria equivalente a aplicar el tipo impositivo correspondiente al valor del derecho de habitación, cuyo cálculo se obtiene aplicando sobre el 75% del valor del inmueble, un 2% por cada año de duración del derecho y sin exceder del 70%. Por ejemplo, la cuota tributaria resultante para la constitución de un derecho de habitación durante cinco años sobre una vivienda en la ciudad de Barcelona con un valor de referencia de 300.000€, sería de 2.250€. La cuota por un usufructo temporal de cinco años sería de 3.000€.



atractivo y aliciente que estas figuras representan como activo patrimonial en el que los particulares decidan residenciar sus ahorros pues, al tener los derechos un carácter temporal, cada día que transcurre de viencia de los mismos ven reducido su valor y contenido económico si los comparamos con la adquisición y tenencia en propiedad.

3. EL DERECHO DE SUPERFICIE

3.1 Régimen legal

El derecho de superficie se configura como un derecho real sobre finca ajena, que atribuye temporalmente a su titular la propiedad separada de las construcciones (una vivienda, por ejemplo) o de las plantaciones que estén incluidas en la misma, y que, una vez finalizada la duración del derecho, la propiedad de lo construido (de la vivienda, para seguir con el ejemplo) o plantado, reverte o pasa a favor del propietario de la finca ajena. Es decir, con el derecho de superficie se mantiene una separación inicial entre la propiedad de lo construido o plantado y la propiedad preexistente del terreno, solar o suelo en que aquélla se asienta, pero esto se mantendrá así solo de forma temporal porque al final del derecho, la propiedad del todo (suelo y construcción) pasa a ser del propietario preexistente.

Según la opinión más extendida y tomando como referencia las regulaciones de los dos únicos cuerpos legales civiles que actualmente lo definen, a saber, el Código civil de Cataluña en su libro quinto (arts. 564-1 a 564-6) y la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra (Leyes 430 a 434), se considera el de superficie como un derecho real limitado recaiente sobre una finca ajena, que atribuye temporalmente a su titular –llamado superficiario– la facultad de edificar, en su variedad urbana, o plantar, en su variedad rústica, haciéndose dueño de la edificación o plantación mientras esté vigente el derecho, manteniéndose durante este tiempo la separación entre la propiedad de lo que se construye o planta y la del suelo en que se efectúa la construcción o plantación (pudiendo tal derecho referirse también, en su caso, a una edificación subterránea). Tal dissociación dominical cesará al alcanzarse el plazo de duración por el que se constituyó el derecho de superficie.

En cuanto a su naturaleza jurídica, la opinión doctrinal más extendida es que se trata de un derecho real limitado, de goce, en cosa ajena, con sustantividad propia, siendo característica esencial del derecho su temporalidad, con un tope máximo de duración de 99 años.



C. VIVIENDA COMPARTIDA Y TEMPORAL. USUFRUCTO. DERECHO DE SUPERFICIE

Se caracteriza también por dar lugar a la denominada «propiedad superficiaria», que comporta para su titular, el superficiario, todas las facultades típicas del dominio (usar, disfrutar, disponer, hipotecar, excluir, reivindicar, etc.), sin perjuicio de que esta modalidad de propiedad o dominio quede resuelta al finalizar la duración del derecho, momento en el cual, salvo pacto en contrario, el propietario del suelo recupera la libertad del mismo y hace suyo lo que sobre o bajo éste se hubiera construido o plantado.

El derecho de superficie se constituye habitualmente por negocio jurídico contractual, pero también es posible mediante donación o sucesión hereditaria voluntaria, por tanto, por causa onerosa o gratuita. No se admite como modo adquisitivo la usucapión.

En cuanto a la forma de constitución, el debate sobre la exigencia o no de la escritura pública y el valor declarativo o constitutivo de la inscripción registral para el nacimiento del derecho dependerá en buena parte del marco legal –civil o urbanístico– que se adopte como referencia del derecho. Así, según la legislación urbanística de general aplicación y de ámbito estatal vigente⁽³⁸⁾, la inscripción en el Registro de la Propiedad parece presuponer claramente una exigencia constitutiva para el nacimiento del derecho, aunque no existe una opinión unánime al respecto. La regulación civil es más ambigua sobre este particular ya que la única referencia sobre el derecho de superficie y en especial sobre la exigencia o no para su válida constitución de la inscripción en el Registro de la Propiedad, la encontramos en el artículo 16.1 RH al indicar que para su «eficaz constitución», el derecho deberá inscribirse a favor del superficiario. Nótese que lo indica una norma de carácter reglamentario como es el RH, que al afectar a cuestiones que versan sobre la definición del derecho de propiedad no es dado regularlo por vía reglamentaria dada la tradicional reserva de ley en esta materia. Además, la alocución «eficaz constitución» que emplea el artículo 16.1 RH, no es la misma que la de «quede válidamente constituido» que emplea el artículo 53.2 TRLSRU respecto del derecho de superficie; aquella hace referencia a la eficacia y ésta a la validez.

En cuanto al sistema de fuentes, los textos legales que aluden al derecho de superficie y de manera dispersa y no sistemática son el CC, la LH y el RH, las legislaciones forales existentes en Cataluña y Navarra, la legislación urbanística y, por último, determinadas normas legales sobre la propiedad rústica. No obstante, la primera fuente a la que en la práctica se acude en la conformación del derecho es la que contemplan los

(38) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 53.2 acerca de la constitución del derecho de superficie, dice: «Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad».



artículos 53 y 54 del Capítulo III sobre el derecho de superficie, del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDleg. 7/2015, de 30 octubre), destacando de su contenido, además de lo hasta ahora indicado, las siguientes notas: a) Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años; b) el derecho de superficie solo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea éste público o privado; c) puede constituirse a título oneroso o gratuito; d) es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo, y cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo; e) en la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo; f) el derecho de superficie se extinguirá si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho; g) a la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho; y h) la extinción del derecho de superficie por el transcurso del plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

En definitiva y para concluir, el derecho de superficie en el ámbito de la vivienda no es más que otra figura jurídica de carácter real que permite a su titular, el propietario superficiario, no solo construir una vivienda en terreno y suelo ajeno, sino también a ser propietario de ella (propiedad superficiaria) a cambio de un precio o canon (cuando la constitución es onerosa) y por un tiempo determinado (no más de 99 años), con todos los derechos inherentes a la propiedad plena, lo que lo asemeja a la *leasehold* o «propiedad temporal» catalana que hemos analizado más arriba. La temporalidad comporta que, una vez finalizado el plazo establecido, el superficiario debe devolver no solo el terreno al propietario del mismo, sino también y en una buena mayoría de casos, la propiedad de la vivienda edificada sobre el terreno.



3.2 Ventajas e inconvenientes.

Como ventajas de esta figura podemos destacar, al igual que indicamos al tratar sobre la propiedad temporal y la compartida, que el acceso a la vivienda resulta ser notablemente más económico que en la compra de la propiedad plena. El superficiario no necesita comprar el terreno, lo que reduce significativamente el coste de acceso a la propiedad, cuyo objeto se limita únicamente a lo construido o edificado, con lo que puede ser especialmente beneficioso para el propietario superficiario en áreas donde el precio del suelo es elevado. Como consecuencia de ello, el derecho de superficie constituye una figura inmobiliaria que facilita el desarrollo de viviendas asequibles, especialmente por parte de las administraciones públicas, que ceden suelo público para que se construya en derecho de superficie y en régimen de viviendas de protección oficial o viviendas asequibles, lo que en principio favorece al adquirente de menor capacidad económica.

Otra ventaja, en este caso para ambas partes, propietario del suelo y propietario superficiario, representa el hecho de que el primero mantiene el suelo en su propiedad, no se deshace ni desprende de él, y normalmente recibe un canon, precio o renta a cambio de la cesión del derecho de superficie, cuyo titular, al mismo tiempo, puede disfrutar de la vivienda o de lo edificado durante un periodo de tiempo normalmente prolongado.

En cuanto a inconvenientes, hay que destacar principalmente la duración limitada de la propiedad superficiaria. Pues, aunque los plazos suelen ser largos (hasta un máximo de 99 años), una vez expirado el plazo se extingue esta peculiar forma de propiedad y con ello el derecho de uso y disfrute de la vivienda superficiaria. Aunque sea el de superficie un derecho real transmisible entre vivos, desde el minuto uno de la adquisición el valor de la propiedad superficiaria de la vivienda va disminuyendo a medida que se aproxima el plazo de finalización del derecho, con lo que el valor de la vivienda disminuye y se deprecia la inversión, con lo que es posible que resulte más difícil venderla o tener dificultades de financiación, ya que el comprador o la entidad financiera pueden considerar el riesgo que comporta esta circunstancia y mostrarse más reacios a comprar o a conceder préstamos con garantía hipotecaria.

BIBLIOGRAFÍA

a) *Libros:*

ALBADAJO GARCÍA, M., *Derecho Civil III. Derecho de bienes. Vol. I. Parte general y derecho de propiedad*, Librería Bosch, Barcelona, 1983.



- DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A., BOSCH CAPDEVILA, E., *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 7.^a ed., Marcial Pons, Madrid, 2023.
- DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Civitas, 4.^a ed., Madrid, 1995.
- ESPINET ASENSIO, J. M.^a, «Derechos de superficie, vuelo y subsuelo», en *Tratado práctico del Derecho de la Construcción* (Coords. Echeverría Summers, F. M., Espinet Asensio, J. M.^a), Atelier, Barcelona, 2023.
- FERNANDEZ CAMPOS, J. A., *El derecho real de habitación en el Código Civil. Una alternativa para el acceso a la vivienda*, Aranzadi, 1.^a ed., Pamplona, 2023.
- MOLINA ROIG, E., «Comentarios a la propiedad temporal (art. 547-7)», en Nasarre Aznar, S. (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 165-179.
- NASARRE AZNAR, S., «Comentarios a la propiedad temporal (art. 547-1)», en Nasarre Aznar, S. (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 79-89.
- RIVAS NIETO, E., «La fiscalidad de las tenencias intermedias», en Nasarre Aznar, S. (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 449-491.
- SIMÓN MORENO, H., «Comentarios a la propiedad compartida (art. 556-5)», en Nasarre Aznar, S. (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 269-272.
- «Comentarios a la propiedad temporal (art. 547-8)», en Nasarre Aznar, S. (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 181-189.

b) *Revistas*

- GARCÍA TERUEL, R. M., y NASARRE AZNAR, S., «Quince años sin solución para la vivienda. La innovación legal y la ciencia de datos en política de vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 789, 2022, pp. 183-223.
- IZQUIERDO GRAU, G., «Las facultades dominicales de los propietarios material y formal en la propiedad compartida», *InDret 1/2019 (Revista para el Análisis del Derecho)*, www.indret.com.
- «Estudio de la regulación de la propiedad compartida del Código civil de Cataluña», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*, núm. 772, 2019, pp. 719-760.
- VENDRELL FERRER, E., «L'accés a l'habitatge digne: un dret humà fonamental», *Revista Jurídica de Cataluña*, núm. 1-2024, pp. 81-119.

